

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Dienstbarkeitsvertrag

Zwischen

der Politischen Gemeinde Rafz, heute vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Arthur Sigrist, von Rafz, Vizepräsident, und Urs Bietenhader, Gemeindeschreiber, von Turbenthal ZH und Münchwilen TG,

als Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 5053, 5054, 5065 „im wissen Feld“, Gemeinde Rafz,

und

den ZZ Ziegeleien, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Regensdorf, Althardstrasse 5, 8105 Regensdorf, heute vertreten durch Hans Schmid, von Häggingen AG, und Dr. René Furler, von Ziefen BL und Künsnacht ZH

wird folgendes vereinbart:

Es wird nachstehende Dienstbarkeit (Personaldienstbarkeit) begründet:

1. Übertragbares Lehm-Abbaurecht

zu Gunsten der ZZ Ziegeleien, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Regensdorf

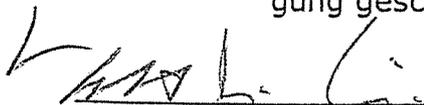
zu Lasten	Kat.-Nr. 5053	GB 3453 L 807
	Kat.-Nr. 5054	GB 3423 L 594
	Kat.-Nr. 5065	GB 3424 L 599

Die Berechtigte kann in den belasteten Grundstücken, im gemäss beiliegenden Plan umgrenzten Bereich von ca. 43'100 m², Lehm abbauen. Dieses Recht ist übertragbar. Es dauert bis 31.12.2050.

[Handwritten signature]

Obligatorische Bestimmungen

- 1.1 Die Parteien erklären, Kenntnis zu haben von folgenden Grundlagen, die integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind und zu den Akten des Grundbuchamtes genommen werden.
- 1.1.1 Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich Nr. ARV/1223/1999 vom 5. Oktober 1999 enthaltend die Bedingungen und Auflagen, mit welchem das Gesuch der ZZ Ziegeleien um die Bewilligung zur Rodung von 43'100 m² öffentlichem Nichtschutzwald sowie 21'100 m² privatem Nichtschutzwald erteilt wird.
- 1.1.2 Erweiterung Lehmgrube Bleiki, Rafz, Kantonaler Gestaltungsplan, Umweltverträglichkeitsbericht, Technischer Bericht des Projektverfassers Atelier Stern und Partner, Landschaftsarchitekten, Zürich, enthaltend:
- Gestaltungsplanvorschriften vom 10. Juli 1998, Festgesetzt mit Verfügung der Baudirektion Nr. 1223 vom 5. Oktober 1999
Gesamtübersicht mit Perimeter M 1:5000 1271-1
 - Ist-Zustand (1995) M 1:2000 1271-2
 - Endgestaltung Situation M 1:2000 1271-3
 - Endgestaltung Schnitte M 1:2000 1271-4
 - Übersicht Etappierung M 1:2000 1271-5
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 1, M 1:2000 1271-6
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 2, M 1:2000 1271-7
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 3, M 1:2000 1271-8
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 4, M 1:2000 1271-9
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 5, M 1:2000 1271-10
 - Abbau- und Rekultivierungsplan Etappe 6, M 1:2000 1271-11
 - Rekultivierungsplan nach Abbauende M 1:2000 1271-12
 - Rodungen und Aufforstungen M 1:2000 1271-13
 - Technischer Bericht vom 2. März 1998
 - Umweltverträglichkeitsbericht vom 2. März 1998
- 1.2 Die ZZ Ziegeleien verpflichten sich, die gesamte Rekultivierung des Abbaugebietes (inkl. Gesamtgestaltung, Gestaltung der Steilwände, Wegnetz) gemäss Plangrundlagen Punkt 1.1.2 und im Einvernehmen mit der Gemeinde Rafz vorzunehmen.
- 1.3 Vorstehende Dienstbarkeit wird bis 31.12.2050 eingeräumt. Die ZZ Ziegeleien sind jedoch berechtigt, bis spätestens 31. Dezember 2048 ein begründetes Gesuch um Verlängerung der Abbaurechte um weitere zehn Jahre einzureichen. Die Gemeinde verpflichtet sich, diesem Verlängerungsgesuch zu entsprechen, falls nicht zwingende öffentliche Interessen einer Verlängerung entgegenstehen. Für die Verlängerung des Abbaurechtes um 10 Jahre ist keine Entschädigung geschuldet.



Falls das Werk Rafz aus anderen Gründen als durch höhere Gewalt (Brand, Erdbeben, kriegerische Ereignisse und dergleichen) definitiv stillgelegt ist und innert 2 Jahren seit der Stilllegung der Abbau nicht wieder aufgenommen wird, sind beide Parteien berechtigt, die Löschung der Dienstbarkeit zu verlangen. Die von den ZZ Ziegeleien bereits geleisteten Vergütungen sind von der Gemeinde nicht zurückzuerstatten.

Auch nach Löschung der Dienstbarkeit bleiben die ZZ Ziegeleien zur ordnungsgemässen Wiederherstellung des abgebauten Grubenareals verpflichtet.

1.4 Entschädigung

1.4.1 Mit Unterzeichnung dieses Vertrages wird die Entschädigung für den vorzeitigen Abtrieb und die Holzentwertung gemäss Ermittlung des Kreisforstamtes 6 vom 9. Mai 1996 im Gesamtbetrag von Fr. 40'900.-/ha Rodungsfläche der Etappen 1 bis 3 ^{vereinbart} fällig. Für die Etappen 4 - 6 wird die Entschädigung dazumal durch das Kreisforstamt neu ermittelt und zum Zeitpunkt der Vereinbarung des neuen Lehmpreises gemäss Punkt 1.4.3 fällig.

"fällig" gestriche u. ersetzt durch "vereinbart".

1.4.2 Mit der Vertragsunterzeichnung sind die Teilparzellen A und C der Gesamtparzelle Peteracker, Kat.-Nr. 6164, mit einer Gesamtfläche von ca. 20'177 m² an die Gemeinde Rafz zu unbeschränktem Eigentum gemäss separatem öffentlich beurkundetem Kaufvertrag von heute zu übertragen. Die vorgängig durchzuführende Parzellierung des Gesamtgrundstückes Kat.-Nr. 6164 in die drei Teilparzellen A, B und C geht vollumfänglich zu Lasten der ZZ Ziegeleien. Der Wert der Teilparzellen A und C wird bei der Entschädigung gemäss Punkt 1.4.3 angerechnet.

1.4.3 Der geförderte Lehm in den Etappen 1 bis 3 des Erweiterungsprojektes ist der Gemeinde mit einem Ansatz von Fr. 2.40 pro m³ fest (Basis 1996) zu entschädigen. Der Lehmpreis erhöht oder ermässigt sich gemäss Zürcher Wohnbaukostenindex. Der geförderte Lehm ist der Gemeinde jährlich zu entschädigen; als Grundlage dazu dienen die Fuhrscheine der von den ZZ Ziegeleien beauftragten Abbaufirma.

Sollte während der Vertragsdauer durch eine Gesetzesrevision oder durch ein neues Gesetz eine Mehrwertabschöpfung eingeführt werden und für diesen Dienstbarkeitsvertrag Rechtskraft erlangen, so erhöht sich die in Abs. 1 dieser Ziffer vereinbarte Entschädigung um denjenigen Betrag, der erforderlich ist, damit die Nettoentschädigung der Gemeinde (einschliesslich einem allfälligen Anteil der Gemeinde an der Mehrwertabschöpfung) die vereinbarte Entschädigung erreicht. Eine derartige Erhöhung der Entschädigung darf 1/3 (einen Drittel) der vereinbarten Entschädigung nicht übersteigen (d.h. auf der Basis 1996: maximal Fr. 3.20/m³ fest).

Das Restguthaben der ZZ Ziegeleien aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Mai 1983 (Abbauprojekt 1982) ist bei Vertragsunterzeich-

nung durch die Parteien zu quantifizieren, schriftlich festzuhalten und mit den Lehmförderungen ab Vertragsunterzeichnung zu verrechnen.

Der Lehmpreis für die Etappen 4 – 6 ist vor Baubeginn der Etappe 4 festzulegen. Sollte dabei keine Einigung gefunden werden können, so bemisst sich der Anfangspreis zu gleichen Teilen aus dem durchschnittlich geleisteten Preis der Etappen 1 bis 3 und erhöht oder ermässigt sich gemäss Zürcher Wohnbaukostenindex.

1.5 Weitere Bedingungen

1.5.1 Rodung und Holzverwertung

Das mit der Dienstbarkeit belastete Land wird für den Abbau den ZZ Ziegeleien mit Wurzelstöcken übergeben; die Rodung und Holzverwertung erfolgt durch die Gemeinde Rafz.

1.5.2 Schrebergärten auf Kat.-Nr. 6164

Die Gemeinde räumt den Betreibern der Schrebergärten auf Kat.-Nr. 6164 (Teilparzelle C) eine 5-jährige Bestandesgarantie ab Inkrafttreten dieses Dienstbarkeitsvertrages ein. Nach Ablauf dieser Frist sind die bestehenden Schrebergärten zu entfernen.

1.5.3 Geleiseanschluss ZZ Ziegeleien

Zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 6164 (Teilparzelle C) wird zu Gunsten der ZZ Ziegeleien ein Rückkaufsrecht für diejenige Fläche angemerkt, die bei einer Realisierung des vorgesehenen Geleiseanschlusses benötigt wird. Das erforderliche Land ist dazumal zum Verkehrswert zu erwerben.

2. Vorbehalte

2.1 Zustimmung der Gemeindeversammlung

Der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag wird durch den Gemeinderat, unter ausdrücklichem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, abgeschlossen.

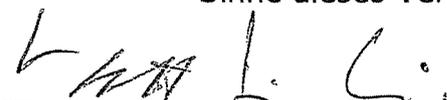
Der Gemeinderat verpflichtet sich, das Geschäft bis spätestens 30. September 2000 der Gemeindeversammlung Rafz zum Entscheid vorzulegen.

Zustimmung durch den Verwaltungsrat

Vorbehalten bleibt die Zustimmung durch den Verwaltungsrat der ZZ Ziegeleien.

2.2 Baupolizeiliche Bewilligung

Seitens der ZZ Ziegeleien wird der Vertrag unter der Bedingung abgeschlossen, dass die baupolizeiliche Bewilligung für den Abbau auf den Grundstücken Kat.-Nr. 5053, 5054, 5055, 5065 und 5771 im Sinne dieses Vertrages samt Planunterlagen rechtskräftig erteilt wird



und die erforderliche Genehmigung der zuständigen kantonalen und eidgenössischen Instanzen vorliegt.

2.3 Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion

Vorbehalten bleibt ferner die Zustimmung der Volkswirtschaftsdirektion

2.4 Dahinfallen des Vertrages

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Dienstbarkeitsvertrag nicht zu oder wird die baupolizeiliche Bewilligung, sowie die erforderliche Genehmigung durch die kantonalen Instanzen nicht erteilt, so fällt das Vertragswerk für beide Parteien entschädigungslos dahin.

2.5 Eintrag im Grundbuch

Dieser Vertrag ist nach Erfüllung vorstehender Bedingungen im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Beurkundung und Eintragung werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

26.06.2000

8193 Eglisau, den 10. Juli 2000

Für die ZZ Ziegeleien:

Für die Politische Gemeinde Rafz:

